

ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ

Δεύτερη ευκαιρία σε παλιές άδειες

«ΤΑ ΝΕΑ» παρουσιάζουν μέσα σε 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να γνωρίζουν τι πρέπει να κάνουν ώστε να αποπερατώσουν το ακίνητό τους χωρίς να κατασταθεί αυθαίρετο

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΠΑΚΑ

Χιλιάδες οικοδομικές άδειες οι οποίες εκδόθηκαν κυρίως τις δεκαετίες του '80 και του '90 έχουν ήδη λήξει. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, πολλοί από αυτούς τους ιδιοκτήτες που δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να ολοκληρώσουν τις εργασίες κατασκευής, να μην μπορούν να προβούν σήμερα στην αποπεράτωση των εργασιών των κτιρίων τους με τις άδειες αυτές.

Σημειώνεται πως η ολοκλήρωση των ημιτελών κατασκευών είναι μια περίπλοκη διαδικασία, τόσο ως προς την αδειοδότησή της όσο και ως προς την υλοποίησή της. Κι αυτό διότι διέπεται από αυστηρές πολεοδομικές διατάξεις και προθεσμίες που αν δεν τηρηθούν μπορεί να καταστεί μια οικοδομή ακόμη και αυθαίρετη.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου-πολεοδόμου μηχανικού Γραμματίς Μπακλατσά παρουσιάζουν μέσα από 13 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις απαραίτητες πληροφορίες προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες να γνωρίζουν τι πρέπει να κάνουν ώστε να αποπερατώσουν το ακίνητό τους χωρίς να καταλήξει αυθαίρετο.

Στο μεταξύ, σε μια προσπάθεια να διευκολυνθούν οι ιδιοκτήτες, σε σχέδιο νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος προβλέπεται παράταση στις οικοδομικές άδειες έως το τέλος του 2025 με ρύθμιση που προωθείται μέσω του σχεδίου νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος.

Ειδικότερα, η παράταση θα αφορά τις νεότερες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν ή παρατάθηκαν με τους νόμους 4495/2017 (Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες Διατάξεις), 4030/2011 (Νέος Τρόπος Έκδοσης Οικοδομικών Αδειών και λοιπές Διατάξεις) μετά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 4495/2017 έως τις 30 Δεκεμβρίου 2021.

■ Πότε ισχύει η παράταση (για αόριστο χρόνο) στις οικοδομικές άδειες;
Παράταση ισχύος οικοδομικής άδειας για αόριστο χρόνο δίνεται εφόσον μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου

αυτή είναι υποχρεωτική, και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ (Πολεοδορία).

■ Τι αφορά η επανεκκίνηση της οικοδομής με γνωστοποίηση;
Αφορά ημιτελή οικοδομή στην οποία για να συνεχιστούν οι εργασίες οποιοσδήποτε φάσης ο ιδιοκτήτης πρέπει να ενημερώσει εγγράφως την Πολεοδορία πριν από οποιαδήποτε έναρξη ή συνέχιση των εργασιών.

■ Ποιο κτίριο αφορά η εκτέλεση πρόσθετων εργασιών με γνωστοποίηση;
Αφορά το κτίριο που έχει λήξει η οικοδομική του άδεια και ο ιδιοκτήτης του θέλει να προβεί στην εκτέλεση πρόσθετων εργασιών ή προσθήκης που δεν συμπεριλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια.

■ Τι προβλέπεται για την προαναφερόμενη περίπτωση;
Σε αυτή την περίπτωση, η διπλάσι γνωστοποίηση υποβάλλεται ηλεκτρονικά και κατοχορίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών. Στη γνωστοποίηση αναφέρονται

όλες οι πρόσθετες εργασίες που θα εκτελεστούν και εντός διαστήματος δυο μηνών υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών.

Σε μια προσπάθεια να διευκολυνθούν οι ιδιοκτήτες, σε σχέδιο νόμου του υπουργείου Περιβάλλοντος προβλέπεται παράταση στις οικοδομικές άδειες έως το τέλος του 2025



Πότε λήγουν, ποια ισχύ έχουν ανάλογα με τα τετραγων

■ Πώς κατασκευάζουμε στέγη ή περιτόχιση σε οικοδομή που έχει λήξει η οικοδομική της άδεια;
Σε αυτές τις περιπτώσεις απαιτείται η εκδότη νέας άδειας δόμησης ακόμα κι αν προβλέπονται από την οικοδομική άδεια.

■ Τι ισχύει για τις οικοδομικές άδειες;
Ανάλογα με την κατηγορία ισχύουν τα εξής:
■ ΠΤ προέγκριση οικοδομικής άδειας για κτίρια ισχύει για ένα έτος, ενώ για

κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων ισχύει για δύο έτη.
■ Η οικοδομική άδεια κτιρίου ισχύει για τέσσερα έτη από τη χορήγησή της.
■ Ειδικά για μεγάλα κτίρια με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων ισχύει για έξι έτη.
■ Οι άδειες κατεδαφίσεων, εκκαθαρών, επισκώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα έτος από τη χορήγησή τους.
■ Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαί-

ρετών κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό.
■ Η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας ισχύει για ένα έτος από τη χορήγησή της.

■ Πότε αναθεωρείται η οικοδομική άδεια;
Εδώ ισχύουν τα εξής: α) για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης

Η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας ισχύει για ένα έτος από τη χορήγησή της

■ Ki αν δεν κατατεθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών;

Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

■ Μέχρι πότε οι ιδιοκτήτες οφείλουν να αποπερατώνουν τις όψεις του κτιρίου;

Όλες οι όψεις των οικοδομών πρέπει να αποπερατώνονται για λόγους αισθητικής της πόλης και ασφάλειας μέσα σε έξι χρόνια από την ημερομηνία έκδοσης της αντίστοιχης οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από την πρόοδο των εργασιών στα εσωτερικά των οικοδομών.

■ Τι προβλέπεται αναλυτικά από τον νόμο ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο;

Ισχύουν τα εξής: **α)** Αποπεράτωση εντός τεσσάρων ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού, που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε κέντρα πόλεων, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων, σε παραδοσιακούς οικισμούς, σε περιοχές ιδιαίτερου φυ-

σικού κάλλους, σε αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και σε ιστορικούς τόπους.

β) Αποπεράτωση εντός έξι ετών από την υλοποίηση του φέροντος οργανισμού που αποδεικνύεται από το πόρισμα του ελεγκτή δόμησης σε κατασκευές οι οποίες βρίσκονται σε όλες τις άλλες περιοχές.

■ Τι γίνεται όταν οι ιδιοκτήτες αδυνατούν να ολοκληρώσουν τις εργασίες;

Σε περίπτωση αδυναμίας αποπεράτωσης των όψεων, οι ιδιοκτήτες οφείδουν να ενημερώσουν εγγράφως την πολεοδομία και να υποβάλουν σχετική μελέτη στο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για τις κατασκευές που πρέπει να γίνουν ώστε να καλυφθεί το κτίριο.

■ Τι περιλαμβάνει η μελέτη;

Η μελέτη περιλαμβάνει τεχνική έκθεση με περιγραφή κατασκευών, συνοδευόμενη από ενδεικτικές όψεις.

Οι κατασκευές αυτές επιτρέπεται να είναι από όποιο υλικό συνάδει κατά περίπτωση, όπως ξύλινα πάνελ, επιφάνειες από διάτρητη λαμαρίνα, σύνθετες κατασκευές με ορθοστάτες και πλήρωση των κενών με ξύλο, καραβόπανο ή όποιο άλλο υλικό κρίνει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ότι:

α) είναι εναρμονισμένο αισθητικά με το περιβάλλον.

β) αναβαθμίζει αισθητικά τον περιβάλλοντα χώρο και γ) έχει κατασκευαστική δομή τέτοια που να εξασφαλίζεται η ασφάλεια των πολιτών.

Σημειώνεται πως οι προαναφερόμενες κατασκευές μετά την υποβολή της μελέτης πρέπει να εκτελεστούν εντός προβλεπόμενου χρονικού ορίου, ώστε να καλυφθούν οι όψεις του κτιρίου.

■ Τι γίνεται όταν ο ιδιοκτήτης αδιαφορεί και αφήνει σε δημόσια θέα ημιτελές το κτίσμα του;

Σε περίπτωση μη υποβολής μελέτης ή μη υλοποίησης αυτής από τον ιδιοκτήτη, επιβάλλεται ετήσιο πρόστιμο διατήρησης, το ύψος του οποίου, η διαδικασία επιβολής και κάθε άλλο θέμα σχετικό καθορίζονται με απόφαση του υπαουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.



τικά και πότε αναθεωρούνται

της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρον οργανισμός του κτιρίου, **β)** για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρον οργανισμός του κτιρίου, **γ)** για αόριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής

της έχουν περατωθεί ο φέρον οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτά είναι υποχρεωτικά και εφόσον ο ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ.

δ) Οι εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας κατά ένα έτος και ε) η άδεια κατεδάφισης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για παράταση του χρόνου ισχύος της κατά ένα έτος.